FRC 4. 33412

33412

CORPS LÉGISLATIF.

Case FRC 1.3318

CONSEIL DES ANCIENS.

OPINION

DE

VERNIER

14

Sur la réſolution relative aux domaines congéables.

Séance du 7 brumaire an 6.

CITOYENS REPRÉSENTANS,

Quoique, ſur la grande queſtion des domaines congéables, on ne puiſſe rien ajouter aux diſcuſſions profondes de nos collègues, cependant, comme chacun a ſa manière de

concevoir & de préſenter les objets, j'eſſaierai de vous ſoumettre la mienne; je ferai mes efforts pour rendre mon procédé ſi ſimple, que ceux qui ont été les plus éloignés de toutes les diſcuſſions de ce genre, ſoient en état de prononcer par eux-mêmes : c'eſt à eux principalement que je demande quelques momens d'attention; je ſerai auſſi court qu'une ſemblable matière peut le comporter.

Une longue expérience m'a convaincu que les principes d'un art, d'une ſcience, une fois poſés, & éclairés de manière à ce qu'ils puiſſent être facilement entendus, tout homme d'un ſens droit, après les avoir bien ſaiſis, eſt en état de juger & de tirer des principes admis les conſéquences qui doivent en réſulter.

S'il en étoit autrement, diſons-le avec franchiſe, qui de nous oſeroit ſiéger dans une aſſemblée de légiſlateurs, où ſouvent l'on agite des matières reſpectivement étrangères au plus grand nombre? Mais ce qui doit mutuellement nous raſſurer, c'eſt que, par des rapports fidèles & des diſcuſſions lumineuſes qui réduiſent les objets à leurs véritables termes, les queſtions agitées ſont bientôt miſes à la portée de tous ceux qui ont voulu les ſuivre avec quelque attention : ainſi, ſans autre préambule, j'aborde la queſtion.

L'ordre le plus naturel eſt d'examiner d'abord ce que ſont en eux-mêmes *les baux à convenant* ou *à domaines congéables*. J'eſpère démontrer, par les titres ſeuls, que ce ſont de véritables baux à ferme, & j'établirai ſurabondamment que ce ne ſont ni des fiefs, ni des cenſives, ni des ventes, ni des rentes foncières, ni des emphytéoſes, ni des locateries perpétuelles : d'où il faudra néceſſairement conclure que ce ſont de véritables baux à ferme, comme leur qualification l'annonce.

Quoique les argumens tirés des dénominations ſoient rarement concluans & déciſifs, il eſt cependant des cas où, de l'aveu de tous les auteurs, ils ſont du plus grand poids; vous reconnoîtrez bientôt que celui-ci eſt du nombre.

THE NEWBERRY LIBRARY CHICAGO

Ces termes *bail à convenant*, ou *bail de convention*, bail *à domaine congéable*, ou bail dont le propriétaire peut, au terme fixé, *donner congé au preneur ou domanier, & l'expulser de la ferme*; ces termes-, disons-nous, ne nous annoncent-ils pas la nature de l'acte ? ne semblent-ils pas faits pour imprimer au domanier le souvenir qu'il n'est qu'un simple preneur à bail, & qu'il tient & exploite la propriété d'autrui ?

Si c'eût été ici une autre espèce d'acte ou de contrat; pourquoi, par quelle raison eût-on négligé de le désigner par sa nature même, par sa vraie qualification, pour lui en donner une autre, fausse, erronée, & qui, sous aucun aspect, ne pouvoit lui convenir ?

Mais ne nous appesantissons pas sur ce moyen, tout grave qu'il peut être dans la circonstance; aussi-bien l'évidence de ceux que nous avons à vous présenter vous en dispense. C'est dans les titres mêmes que l'on doit chercher des preuves déja annoncées & pressenties par la seule dénomination de l'acte.

On voit dans ces baux deux conventions, deux stipulations principales, bien distinctes, & bien énergiquement exprimées. Quant à celles qui ne sont qu'accessoires, on s'en réfère aux *usemens* ou usages de tel ou tel lieu, comme on disoit aux us & coutumes, comme nous disons aujourd'hui que le fermier cultivera suivant la coutume & l'usage de telle commune, de tel canton.

Ces usages que l'on avoit recueillis par écrit dans les territoires de *Cornouailles*, *Rohan*, *Brouerec* ou *Vannes*, *Tréguier* & *Goello*, étoient appelés *usemens* : tant il est vrai que les dénominations anciennes indiquent souvent la nature des choses, & sont ici du plus grand poids.

Par la première de ces conventions principales, le propriétaire du domaine vend, cède & transporte au *preneur*, *fermier*, ou *domanier*, *les bâtimens*, *édifices & superfices*, moyennant un prix convenu, mais sous les clauses

ci-après, qu'il eſt eſſentiel de bien ſaiſir : 1°. du rachat pour le propriétaire, lorſqu'il voudra rentrer dans ſon domaine; 2°. ſous la réſerve que le fermier ne pourra faire des conſtructions ou augmentations conſidérables ſans le conſentement du propriétaire; 3°. que ledit fermier ne pourra être expulſé ſans avoir reçu ſon rembourſement; 4°. que le preneur ou domanier ne pourra provoquer ledit rembourſement contre la volonté du propriétaire.

La ſeconde de ces conventions principales eſt proprement le bail à ferme, ou la vente des fruits du domaine, pour un laps de temps fixé & déterminé, qui étoit ordinairement de neuf ans, moyennant un prix convenu, ou une rédevance en grains ou en argent.

Comme le bail étoit ici le grand objet, l'affaire eſſentielle traitée entre les parties, il a donné la dénomination au contrat, avec d'autant plus de raiſon, que la vente des bâtimens, édifices & ſuperfices, n'étoit, pour ainſi dire, qu'un mode dans la manière de jouir, vu qu'elle étoit ſujette au rachat à l'expiration des baux.

Si l'on veut pénétrer dans les motifs qui ont donné lieu à la première de ces conventions, l'on veut dire à la vente des bâtimens, édifices & ſuperfices, & aux clauſes qui en dépendent, elles paroîtront moins étranges, moins bizarres qu'on ne le croiroit d'abord.

Il faut conſidérer que les procès qui ont lieu ſi fréquemment, ſoit pendant la durée, ſoit à l'expiration des baux, ſont occaſionnés pour l'ordinaire par la rendue des bâtimens, par les queſtions de ſavoir ſi les réparations à faire ſont à la charge du fermier ou du propriétaire, ſi celles-là même qui par leur nature concernent la propriété, n'ont pas été occaſionnées par la négligence du fermier. Faites attention qu'au moyen de la vente à rachat des édifices & ſuperfices, toutes ces queſtions diſparoiſſent; le propriétaire ſe trouve entièrement débarraſſé, tant des réparations à faire pendant la durée du bail, qu'à ſon expiration,

vu que, dans ce dernier cas, il ne rembourſe les édifices que dans l'état où ils ſe trouvent.

Le propriétaire, bien réſolu, bien déterminé à ne pas aliéner, irrévocablement aucune portion de ſon domaine, & à le conſerver en entier, ſtipuloit la clauſe du rachat; mais comme on auroit pu rendre ce rachat onereux par des conſtructions trop fortes, & ſans proportion avec le domaine, il réſervoit, avec raiſon, que l'on ne pourroit faire aucune conſtruction conſidérable ſans ſon conſentement.

De même il étoit à craindre que ſi le fermier eût été libre d'exiger ſon rembourſement à volonté ou à l'expiration de chaque bail, il ne l'eût fait dans des temps fâcheux, inopportuns, qu'il n'eût cherché à grever le propriétaire. C'eſt par ce motif que le fermier ne pouvoit quitter ſans le conſentement du propriétaire, ni exiger ſon rembourſement; mais comme dans les contrats ſynallagmatiques la réciprocité eſt plus équitable, l'Aſſemblée conſtituante ſupprima & annulla cette clauſe.

Quant à la ſeconde convention qui eſt la plus eſſentielle, & qui forme la vraie baſe du contrat, elle ne préſente, comme on le verra, que les clauſes ordinaires d'un bail telles qu'on les ſtipule encore aujourd'hui dans toute la France: elle ne laiſſe appercevoir ni ambiguité ni équivoque.

La rente convenancière étoit le prix annuel du bail à domaine congéable *ou à convenant;* ce qui eſt bien relatif à ſon objet, & concourt de plus en plus à prouver qu'ici toutes les dénominations s'adaptent à la nature même des choſes.

La baillée n'étoit que le renouvellement des baux à l'expiration de chaque terme: c'étoit au moyen de cette baillée, de ce renouvellement, que le propriétaire étoit libre de faire ou de ne pas faire, qu'il veilloit à ſes intérêts. Si le prix des denrées augmentoit, il ne conſentoit la baillée, la continuation, ou le renouvellement du bail, que

moyennant un prix convenu, appelé pot-de-vin, commiſſion ou courtoiſie.

C'eſt ainſi que, quand on a ſaiſi le caractère eſſentiel ou la vraie nature d'un acte, tout ſe développe naturellement & ſans efforts; c'eſt ainſi que les ténèbres ſe diſſipent au flambeau de la vérité; c'eſt ainſi que tout doit enfin céder à l'évidence.

Ne perdons jamais de vue que ces baux étoient ſtipulés indifféremment par de ſimples propriétaires, comme par ceux qui poſſédoient des ſeigneuries, ou qui avoient quelques principes de fief: ce ſont là des faits prouvés & avoués. Il eſt ſeulement vrai que ceux-ci, pour décorer leur ſeigneurie, ou tenter d'agrandir leur fief, inſéroient le plus ſouvent dans ces actes des clauſes attenantes à la féodalité, telles que celles de s'aſſujettir à leur moulin, de ſe ſoumettre à leur juſtice, de faire la collecte de leurs revenus; mais cette circonſtance, purement accidentelle au contrat, n'en change, pas même à leur égard, ni l'eſſence ni la nature. C'eſt le cas de dire, d'après nos lois ſur la féodalité, *la clauſe eſt viciée, mais ne vicie pas*; & cette maxime, fondée en raiſon, eſt ici d'autant plus applicable, que ceux qui n'avoient ni fief ni juſtice, n'en affermoient pas moins leurs biens *à titre de domaines congéables*. Bien plus, les ſeigneurs, comme nous aurons lieu de le dire à la ſuite, ne pouvoient inférer ces clauſes qu'à l'égard de ceux qui alloient réſider dans le reſſort de leur fief ou ſeigneurie. Ainſi ce n'eſt pas par des acceſſoires que l'on peut juger du principal & de l'eſſence des choſes.

Pour mieux vous faire connoître le vrai caractère de ces actes, & pour n'être point accuſé de vous les préſenter au gré d'une imagination prévenue, il convient de rapporter mot à mot les deux conventions eſſentielles & principales: on peut les prendre au haſard; car ces actes ſe reſſemblent tous, & n'ont de différence entre eux que celle des uſemens, auxquels on ſe réfère pour les clauſes acceſſoires & d'u-

ſage. Prenons-les ſous des dates différentes & à des époques éloignées (1).

Dans une baillée ou renouvellement portant auſſi accroiſſement de bail, du 10 ſeptembre 1553, faite par le ſeigneur de *Tyvarlen* au nommé *Carrion*, on lit ce qui ſuit (2) :

« Ledit ſieur Tyvarlen avoit *baillé* & baille audit *Carrion* un parc & garenne appelé, &c., & *ce par titre de convenant & domaine congéable* à l'uſement du terroir, & *pour neuf ans entiers . . . . . ; & ne pourroit ledit Carrion être congeé, ni mis hors d'une partie d'icelles terres, néanmoins leſdites neuf années finies, ſinon qu'il ſoit payé des édifices & ſuperfices qu'il a & fera eſdits autres héritages qu'il tient dudit ſieur ;* pour laquelle tenue o ſes appartenances que ledit Carrion tient auxdites paroiſſes dudit ſieur de Tyvarlen, compris ledit parc, ledit *Carrion* payera pour les édifices & ſuperfices du parc vingt-cinq livres, laquelle ſomme ſera rabattue en cas de congément, & par chacun an cinq livres, & pour les années intermédiaires payera ſelon ſes précédentes baillées ; & en faveur de ladite baillée *ledit Carrion a payé audit ſieur quatre écus ſol d'or, & un écu qu'il a baillé en commiſſion.* »

On voit bien clairement par cet acte, 1°. que l'on renouvelle pour neuf ans un ancien bail ; le renouvellement étoit donc auſſi connu, auſſi pratiqué que le bail :

2°. Que le fermier, pour prix du renouvellement, paie quatre écus ſou d'or avec un écu de commiſſion, & promet payer l'annuel ſelon ſes précédentes baillées ;

3°. Que, pour l'accordement du parc ou garenne, il paie pour les édifices & ſuperfices vingt-cinq liv. en capital, & promet payer par chacun an cinq liv.

Ces clauſes, ces expreſſions caractériſent eſſentiellement

(1) Voyez le rapport de Tronchet, page 67.

(2) Voyez cet acte tranſcrit tout au long dans le rapport de Tronchet, page 57.

le bail, & mettent en évidence les intentions des parties, & le contrat formé entre elles : qui donc oseroit tenter de l'enfreindre ?

Dans un autre bail du 31 octobre 1653 (1), on lit que *Jean Plumpé*, seigneur de Vieux-Château, *laisse*, *à titre de congéant & domaine congéable*, au nommé *Mengui* & à sa femme, tout ce qui lui appartient au village de Sandec, lors *profité* (ce qui veut dire exploité) *par Jean Henrion à titre de ferme & métairie, à la tierce gerbe de tous bleds.*

L'acte commence par la vente des édifices & superfices; on y règle ensuite la rente convenancière à quinze liv. tournois par an, un minot de froment, six minots seigle, treize minots avoine comble..., deux chapons : puis l'on ajoute :

« Et ont aussi, par cettes, avec promesse de pareil garantage, baillé & délaissé audit Mengui & femme, acceptant *à titre de convenant & domaine congéable*, à l'usement dudit Brouerec, *pour le temps* de neuf ans, parfaites » cueillettes & jouissances, qui commenceront à la Saint-» Gilles prochaine, & finiront à pareil jour, lesdites neuf » années finies & expédiées, les fonds dudit village de » Sandec, à la charge de *payer par an & à chacun terme* » *de Saint-Gilles* auxdits seigneur & dame bailleurs *la* » *rente convenancière*, & faire les corvées & autres sujé-» tions ci-dessus spécifiées, à commencer à faire le premier » paiement de ladite rente en un an, que l'on comptera » 1655; ainsi continuer d'an en an pendant le cours de » cettes, *sans qu'ils puissent édifier de nouveau*, ni couper » bois par pied, sans l'exprès consentement desdits bail-» leurs, qui ne pourront aussi, *néanmoins lesdites neuf années* » *expirées, expulser lesdits preneurs hors ledit village qu'ils*

(1) Voyez l'acte transcrit tout au long dans un écrit en 48 pages, redigé par Regnier, membre du tribunal de cassation.

» *ne soient, au préalable, remboursés desdits droits édifi-*
» *ciers, &c.* »

Ne sont-ce pas là les clauses dont on s'est toujours servi, dont on se sert encore aujourd'hui, & les seules dont on puisse se servir à l'avenir, pour stipuler un bail? Ainsi tous les efforts de l'astuce ou de la prévention viendront toujours échouer contre l'évidence de semblables titres.

Par un troisième bail, à la date du 10 mars 1769 (1), *Louise-Sidonie-Barbe Gibon du Grisso* (celle-ci n'avoit ni fief ni seigneurie) vend à Charles *Legodec* les édifices & superfices de la métairie du Moutoir en Aradon, où demeuroit *Patern Maher*. Après avoir décrit & signalé l'ancienne maison, réglé les augmentations qui pourroient y être faites, & fixé le prix de la vente des édifices & superfices, l'on ajoute:

« Et par cesdites présentes, madite demoiselle Gibon » du Grisso a aussi baillé, délaissé & promis garantir aux » acquérans, *à titre de domaine congéable*, suivant l'use- » ment de Brouerec, *pour neuf ans entiers*, commencés » dès ce jour, pour finir à pareil jour de l'année 1778, » la jouissance & disposition des fonds de ladite métairie..., » *à la charge d'en jouir en bons ménagers, sans rien dé-* » *grader*, démolir ni innover, sans pouvoir couper aucun » arbre par pied ni tête, ni émonder ceux qui auroient » pris vent.

» Ne pourront les preneurs construire aucun autre édifice » que celui ci-devant permis, ni, sous prétexte de répa- » rations, changer la forme des anciens, sans le consente- » ment exprès & par écrit de madite demoiselle Gibon » du Grisso, &c. »

---

(1) Voyez ce titre transcrit en entier dans le rapport de Tronchet, page 54.

Ces titres, à différentes dates, de 1553, 1663, 1769, & qui embrassent deux siècles & demi, démontrent évidemment qu'auxdites époques on savoit parfaitement distinguer la vente & le bail; que cette distinction est faite avec la plus grande précision dans chacun de ces actes; qu'il seroit impossible de faire voir que, *dans un seul*, il y ait eu translation de la propriété des domaines; que la vente étoit uniquement restreinte aux édifices & superfices, mais, avec clauses de rachat: &, par les motifs que nous avons retracés, ces titres démontrent encore évidemment que ces contrats, ces conventions ont toujours été les mêmes; que ce sont de véritables baux à ferme, tels que ceux que nous stipulons aujourd'hui, aux seules différences près, 1°. de quelques clauses secondaires respirant la féodalité que les propriétaires seigneurs, ou ayant principe de fief, inférèrent dans ces baux; 2°. à la différence de la vente des édifices & superfices, mais avec la clause de rachat, & les autres clauses subordonnées qui en assuroient le succès, dans la vue de maintenir le domaine dans son intégrité, comme aussi dans la vue d'attacher davantage le fermier à la culture, & d'écarter les contestations qui s'élèvent si souvent à l'occasion des réparations entre les propriétaires & les fermiers.

Il y avoit si peu d'équivoque sur la nature de ces actes, sur les différentes conséquences qui en résultoient, que les contributions, les successions, les lods, les retraits étoient réglés d'après la différente nature de ces deux contrats. Vous seriez les seuls qui affecteriez de la méconnoître.

Que penseriez-vous aujourd'hui, citoyens représentans, si, à l'expiration de vos baux, on s'avisoit, par de misérables sophismes, par de misérables subtilités, de violer impunément vos propriétés, de faire du propriétaire le fermier, & du fermier le propriétaire? Ne seriez-vous pas fondés à dire qu'il n'existe pas de gouvernement où il n'y a point de lois, & qu'il n'y a point de lois si elles ne sont fondées sur la justice, à moins que le salut public, qui est la vraie & la grande

juſtice des nations, ne vous impoſe le devoir de céder aux circonſtances impérieuſes? Mais ici quelle néceſſité de dépouiller le vrai propriétaire, pour enrichir le fermier, ou plutôt l'uſurpateur? Non, non, citoyens repréſentans, un ſemblable attentat n'eſt point à redouter de votre part: auriez-vous moins de courage à réformer une loi injuſte & des abus crians, que n'en a montré le Conſeil des Cinq-Cents, en vous préſentant avec confiance ſon initiative?

Mais les fermiers, a-t-on oſé vous dire, ont joui propriétairement en vertu de la loi rendue par l'Aſſemblée légiſlative, qui annulloit celle portée par l'Aſſemblée conſtituante. Si vous les dépoſſédez, vous porterez parmi eux la déſolation, le bouleverſement & le trouble.

Je le demande (même en préſcindant de toutes les circonſtances dans leſquelles le décret de l'Aſſemblée légiſlative a été rendu, & ſans examiner s'il eſt ou non le réſultat de l'erreur ou de la force impulſive des événemens), vaut-il mieux dépouiller le vrai propriétaire que celui qui veut indûement prendre ſa place? vaut-il mieux déférer à des clameurs inſenſées, à des plaintes injuſtes & indiſcrètes, atroces & révoltantes, que d'avoir égard à des réclamations juſtes & légitimes? De telles meſures ſeroient indignes de vous, de votre courage & de votre fermeté.

Rappelez vous que l'on faiſoit les mêmes raiſonnemens, les mêmes plaintes, lorſqu'il fut queſtion de rapporter la loi rétroactive ſur les ſucceſſions. Mais rien ne vous fit fléchir: vous fîtes rentrer les héritiers déſignés par les lois lors exiſtantes dans la plénitude de leurs droits, en laiſſant aux légitimaires qui déja avoient procédé à un partage général en vertu de la loi rétroactive, la faculté de retenir ſur ce même partage leur légitime en nature, & cette loi a été applaudie par l'univerſalité de la nation. Les légitimaires eux-mêmes, déchus des eſpérances qu'ils n'auroient jamais dû concevoir, n'ont point oſé s'en plaindre. Vous ſuivrez ici la même marche; vous aurez le même courage, le même triomphe & les mêmes applaudiſſemens: les fer-

miers ou domaniers seront forcés de respecter votre justice, & craindront de se montrer iniques, en élevant des plaintes dénuées de tout fondement. Ce que je dis ici n'est point une conjecture hasardée. Un des commissaires du département du Morbihan déclare que, dans les mois de messidor & thermidor, ils avoient fait sept adjudications de rentes convenancières ou de baux à domaines congéables : tant il est vrai que les principes de justice & d'équité naturelle ne sont pas éteints dans tous les cœurs, & que les fermiers eux-mêmes reconnoissent que, malgré la loi, ils n'ont pu devenir propriétaires légitimes.

Après vous avoir démontré jusqu'à l'évidence la nature du contrat dont il s'agit, les vues qui en ont dirigé les clauses, le droit inconteſtable des propriétaires, je terminerai par vous faire voir (en confirmant toutes mes preuves), que ce contrat ne peut être assimilé au fief, à la censive, à la vente, à la rente foncière, à l'emphytéose, à la locaterie ou bail à culture perpétuel : d'où il faudra nécessairement conclure que c'est un véritable bail à ferme, comme sa qualification l'annonce; que nulle puissance humaine ne peut le dénaturer sans enfreindre les premières lois de l'équité, & sans rompre le lien de toutes les unions sociales & politiques. Ce que je dirai servira de réponse aux principales objections.

Qui jamais a pu imaginer d'assimiler ces contrats aux fiefs & aux droits féodaux, tandis qu'ils n'ont pas la moindre ressemblance ? Le fief est une concession de fonds, ou de droits, soit utiles, soit honorifiques, tenue par un vassal à titre de foi & hommage envers un seigneur dominant, comme encore à charge des aveux, dénombremens & commises en certains cas.

Les obligations les plus ordinaires du fief étoient le service militaire, ou des prestations qui y avoient rapport : quelquefois aussi le vassal étoit tenu de remplir certains offices à la décharge du seigneur dominant ; d'autres fois il étoit sujet à des redevances perpétuelles, payables

chaque année, ou seulement dans certains cas de mutation.

Mais, on peut le dire avec une entière certitude, la première & la principale essence du fief gît dans la foi & hommage : elle en étoit tellement inséparable, que lorsque le seigneur dominant n'étoit point connu, cette foi & hommage étoient dues au souverain, parce que lui seul avoit le droit de créer & d'ériger des fiefs, & que tous ceux qui étoient avoués & reconnus étoient présumés établis de son autorité ; en un mot, parce que le souverain tenoit dans sa main le premier anneau de cette immense chaîne féodale : il formoit le tronc de ce grand arbre, qui, comme le dit Montesquieu, avoit jeté de si profondes racines. C'est ce grand arbre, c'est ce colosse monstrueux que vous avez abattu, & qui ne doit jamais revivre. Mais vous ne devez pas abuser de sa destruction, pour anéantir ce qui, par son essence, n'a rien de commun avec la féodalité.

Quels rapports, on le demande, peuvent avoir avec le fief & la féodalité les baux à convenant, ou *à domaine congéable* ? Ces baux ne donnèrent lieu ni à la foi & hommage, ni aux aveux, ni aux dénombremens, ni à la commise. Les fiefs étoient perpétuels, tandis que ces baux n'ont lieu que pour un temps fixe & limité, pour l'ordinaire, à neuf années.

Si de tels baux pouvoient être réputés fiefs, ou participer de la féodalité, il en résulteroit, contre le principe, que chaque particulier auroit eu le droit de créer des fiefs, d'augmenter ceux qu'il possédoit, & de donner à ses domaines les avantages & les privilèges de la féodalité.

Ce sont de bien foibles objections de dire que, dans quelques-uns de ces baux, on obligeoit le fermier ou domanier à des corvées, à se soumettre à la justice & aux droits de moulin.

Les corvées, ou l'obligation de faire des journées de charrue, de voitures, de moisson, fauchaison, ne consti-

tuent point la féodalité, quoiqu'elles puiſſent quelquefois en être une ſuite ; chaque jour on ſe réſerve, dans les baux ordinaires, tant de ſervices ou de journées de travail ; elles ſont ſtipulées comme prix de bail, & non comme un aſſerviſſement féodal.

Quant à la juſtice & aux droits de moulin, il eſt vrai qu'ils ne pouvoient appartenir qu'aux fiefs : mais que conclure de là contre la nature des baux à domaine congéable, auxquels ces droits étoient en quelque ſorte étrangers ? Rien autre, ſinon que ces droits étant ſupprimés, ils ceſſent d'être dus. Mais il n'en réſultera jamais qu'ils dénaturent le bail, dont ils n'étoient qu'un foible acceſſoire. Qu'en conclure, ſur-tout vis-à-vis les propriétaires qui ne ſont ni ſeigneurs, ni poſſeſſeurs de fief, qui n'ont pas même réſervé de ſemblables droits ? Oſeroit-on dire qu'il faut les dépouiller de leurs propriétés, violer la foi de leurs conventions, transformer de ſimples baux en contrats féodaux, pour le plaiſir d'enrichir des domaniers, & de ſatisfaire à leur ambitieuſe cupidité ? Non, ſans doute, perſonne, parmi ceux qui ont ſaiſi le fond de cette affaire, ne portera l'impudence à ce point ; la poſition où ſe trouvent les propriétaires qui n'ont ni fief ni ſeigneurie, eſt bien propre à faire ſentir l'excès de l'abus, l'inconſéquence du ſyſtême, & à fixer enfin l'opinion de tout homme non prévenu, ſur-tout celle des légiſlateurs.

On a aboli avec raiſon les droits féodaux : la conſéquence qui en réſulte, eſt qu'il faut les ſupprimer dans tous les actes où ils ſe trouvent, comme auſſi dans tous les actes *où la redevance même eſt le tribut payé à la féodalité*, comme dans les cenſives dont nous parlerons bientôt. Mais il ſeroit auſſi abſurde que révoltant d'en conclure qu'il faut dépouiller un propriétaire, transformer en aliénation perpétuelle un bail à temps, & conſidérer comme un droit féodal la redevance ou la ſomme qui en formoit le prix. Ces réponſes doivent ſuffire : ce ſeroit accréditer de ſemblables objec-

tions, que d'insister davantage à les réfuter. Passons aux censives.

C'est peut-être ici le point le plus délicat de notre discussion, le seul où je diffère *de quelques nuances* d'avec notre collègue Tronchet, dont l'opinion sera toujours du plus grand poids.

Que j'aie tort ou raison sur l'objet qui nous divise, je commence par avouer qu'il n'en peut rien résulter contre l'opinion unanime de tous les membres de votre commission, relativement aux domaines congéables: ce ne sera toujours qu'un contrat de louage, de simples baux à ferme, qui ne peuvent être anéantis, quoique quelques contrats portassent des réserves féodales totalement accidentelles & étrangères à ces baux. Cependant le point qui nous divise, doit être éclairci, premièrement, pour répondre à une objection de notre collègue Blaux; secondement, pour qu'à la suite on n'abuse pas du langage qu'a tenu, ou paru tenir notre collègue Tronchet, p. 40, 41, 42, 43 de son rapport.

Ici j'ai besoin de toute votre sagacité: quoique pénétré de mon objet, je crains de ne pas rendre assez clairement mes idées, & de ne pas bien me faire entendre.

A la page 40, notre collègue examine ce que signifie ce terme de *suppression du régime féodal*, ce que l'Assemblée constituante avoit fait, avoit voulu faire.

Pour parvenir à ce but, il distingue d'abord les droits odieux, contraires aux droits primitifs & inaliénables de l'homme, à sa liberté naturelle, à l'égalité qui doit régner entre tous les citoyens d'un même corps social; & à l'égard de ceux-ci, il convient de la suppression totale.

Mais à côte de ces droits, qu'il qualifie lui même d'intolérables, il place « des droits utiles, fixes ou casuels, » des redevances & prestations annuelles en grains, den» rées ou argent, qui (suivant lui) représentoient, dans » la main de celui qui se les étoit réservés, les fonds qu'il

» avoit concédés, & qui avoient formé le titre primitif » d'aliénation. »

Après quelques développemens, il conclut ainsi page 43 : « Voilà donc la suppression du régime féodal bien claire- » ment définie : elle n'a consisté qu'à purger le contrat » féodal de toutes les charges & les conditions que la » raison & l'intérêt public repoussoient, en respectant au » fond le droit de propriété, & en réduisant tout l'effet » de ce contrat *à celui d'un simple arrentement soumis à* » *la loi générale du rachat, commune à tous les contrats.* »

Il paroîtroit résulter de ce langage, que, dans l'opinion de notre collègue, il n'y a de supprimés dans les censives que les droits de lods, ventes, retenues & autres sem- blables ; que le cens doit subsister *comme simple arrente- ment*, soumis à la loi générale du rachat. Si telle est son opinion, sans doute elle lui a paru la plus juste : mais ce n'est pas la mienne, & j'ose croire que j'entre mieux dans le sens & les vues des Assemblées qui nous ont précédés.

Pour bien juger de ce que doit opérer la suppression des droits féodaux à l'égard des censives, il faut remonter à l'origine de ces redevances seigneuriales & féodales.

Après les guerres qui ont dévasté successivement les différentes parties de l'Europe, les chefs, les conquérans s'arrogèrent seuls les droits de la victoire & les dépouilles des vaincus ; ils divisèrent entre eux les terres en raison de leur puissance, de leur force ou de leur crédit : mais ne pouvant les cultiver, ils les cédèrent à des colons, qu'ils rendirent esclaves de la glèbe, *à des conditions plus ou moins dures, plus ou moins serviles.* De là l'origine des mains-mortes qui ont couvert la plus grande partie du sol de la France : elles ont été successivement détruites par l'affranchissement des communes. De là toutes ces chartes qui, en annonçant la franchise & la liberté, conservoient encore les plus fortes empreintes d'esclavage & de servi- tude, notamment les cens, avec tous les accessoires de lods,

ventes, retenues, & autres droits non moins contraires à la liberté.

Je ne sais si je m'égare : mais il ne me paroît pas douteux que, quant à ces censives, l'Assemblée constituante, *remontant à leur origine, n'ait voulu anéantir le cens*, comme les droits de lods & ventes & droits de retenue, d'autant mieux que cette redevance, tribut payé à la féodalité, est un reste de l'usurpation primitive, qu'il n'a fait que changer & modifier. Ce cens ne peut donc subsister aujourd'hui, même comme simple arrentement soumis au droit de rachat, ainsi que paroît le vouloir notre collègue Tronchet.

D'ailleurs, ne perdez jamais de vue ces grandes distinctions : y a-t-il dans le titre aliénation perpétuelle ? la redevance est-elle, ou non, la dépendance de la féodalité ? Par là on évitera tous les écueils, & l'on résoudra toutes les objections.

Mais je l'ai annoncé, ceci paroît absolument étranger aux domaines congéables ; cette question ne devoit pas même être agitée dans cette occurrence ; & de quelque manière qu'elle soit décidée, si on l'agite jamais, elle sera sans influence sur la question qui nous occupe.

Quant à notre collègue Blaux qui paroît craindre *qu'en maintenant les baux à domaine congéable* on ne fasse revivre les droits féodaux, ce n'est là qu'une crainte factice, ou du moins chimérique. Qu'a de commun un louage, un simple bail qui n'est qu'une concession de jouissance des fruits pour un temps limité & sans aliénation de propriété, avec les droits féodaux de l'une ou de l'autre espèce ?

La censive est une aliénation de propriété pour tout le domaine utile, tandis que le bail la conserve. Cela est si vrai, que, dans le langage des lois, le fermier n'est qu'un simple détenteur, & ne peut se dire en possession, ni exercer les actions possessoires, car il jouit & exploite au nom du propriétaire ; c'est un acquéreur à forfait des fruits à recueillir pendant tant d'années. Ainsi il est vrai de dire

que les baux à domaine congéable ne peuvent en aucune manière être assimilés à la censive, & bien moins encore au contrat de vente, comme nous allons le démontrer.

Trois choses constituent la vente : l'objet à vendre, le consentement & le prix. Ici il n'y a jamais eu intention de vendre, d'aliéner le corps du domaine, la masse des fonds qui le constituent ; il est seulement vrai que, par des motifs qui convenoient aux lieux & à l'intérêt respectif des parties, on aliénoit les édifices & superfices, *mais avec clause de rachat*, & avec des réserves & des modifications telles, qu'elles manifestoient l'intention de conserver le domaine entier & complet. Il n'y a donc jamais eu ni intention de vendre, ni consentement à la vente.

Il est peut-être peu de contrats où la distinction de vente & de baux soit mieux caractérisée. Il n'est donc pas possible d'altérer, de dénaturer un acte de cette espèce ; & c'est ici un des plus puissans moyens que l'on puisse invoquer en faveur des propriétaires.

Quant au prix, on feroit de vains efforts pour en découvrir le moindre vestige, puisqu'il n'y a jamais eu intention de vendre, d'aliéner le domaine, & par conséquent jamais de prix fixé, réglé, pas même proposé. On y voit au contraire bien clairement le prix d'un bail, son annuité & toutes les clauses qui le caractérisent, telles que celles de jouir convenablement, de ne point couper ou extirper les arbres futaies & autres semblables.

Si le prix étoit modique, c'est par la raison qu'on y suppléoit au moyen du pot-de-vin, commission ou courtoisie, que le propriétaire exigeoit lors du renouvellement : c'est ainsi qu'en usoient la plupart des bénéficiers. Il faut donc convenir que ce contrat, quant au fond & à la masse du domaine, ne présente pas le moindre soupçon de vente.

S'il en contient une à l'égard des bâtimens, édifices & superfices, elle est *révocable*, sujette à *rachat*, &, pour ainsi dire, précaire, au moyen des clauses menagées pour assurer l'exercice du *rachat*. La distinction faite entre ces deux

espèces de conventions consignées dans le même acte ne sert donc qu'à mieux les caractériser l'une & l'autre.

Ce contrat n'est pas plus une rente foncière : celle-ci par sa nature transfère la pleine propriété moyennant une redevance annuelle, perpétuelle en grains ou en argent, spécialement affectée sur le fonds ; elle étoit irrédimable ; elle n'est devenue rachetable que par nos lois : or ici c'est un simple louage de fruits pour un temps fixe & déterminé ; il n'existe donc aucune ressemblance.

L'emphytéose est une concession, soit perpétuelle, soit à long cours, pour une ou plusieurs générations, aux conditions fixées & déterminées par cet acte. Le propriétaire conserve le domaine direct, & transfère le domaine utile, tandis que les baux à domaine congéable ne transfèrent aucune espèce de propriété ; ils étoient fixés à un temps très-court, & limité pour l'ordinaire à neuf ans & au plus à dix-neuf ; ces baux, *comme tous les autres*, étoient ou changés, ou renouvelés, soit par reconduction tacite, soit par convention expresse : ainsi ils ne tenoient en aucune manière à l'emphytéose.

Nous observerons ici qu'il est une autre espèce de contrats, bien digne de votre attention, lorsqu'ils seront soumis à votre examen : ce sont les locateries perpétuelles, ou les baux à culture, soit perpétuels, soit à long cours, & moyennant une portion de fruits à recueillir sur le fonds lors des récoltes, telle que le tiers, le quart ou le cinquième.

Il est quelquefois arrivé que le propriétaire, pour n'avoir qu'un cultivateur qui lui convînt, réservoit des lods & des droits de retenue, s'il n'en existoit pas déja au profit de quelques seigneurs, ou en sous-ordre des cens seigneuriaux, s'il en existoit ; ce que l'on appelloit sur-cens. Qu'à l'égard de ces contrats on nous dise que la clause des lods & retenue est viciée, annullée & supprimée, mais ne vicie pas l'acte ; cela peut se concevoir par une raison qu'il sera toujours essentiel de saisir : c'est que la propriété, c'est que le domaine utile, comme le domaine direct, ne sont point

aliénés ; *distinction qu'il sera toujours indispensable de faire, pour juger de la nature des actes, & des effets que la suppression du régime féodal a pu & dû produire à leur égard.*

Mais en ce moment nous ne devons pas porter plus loin nos réflexions; cette discussion deviendroit totalement étrangère à la question qui s'agite. Il suffit d'avoir démontré que les baux à domaine congéable ne pouvoient être assimilés, ni aux fiefs, ni à la censive, ni à la vente, ni à la rente foncière, ni à l'emphytéose, *pas même à la locaterie perpétuelle* : d'où il est nécessaire de conclure que c'est un véritable bail. Aussi avez-vous dû vous convaincre (même en prescindant de toute comparaison) qu'il en avoit tous les caractères ; que ces caractères étoient désignés à des traits si frappans, qu'on ne pouvoit les méconnoître : d'où il est vrai de dire que les preuves négatives & affirmatives se réunissent ici pour vous éclairer sur tous les points, & pour porter la conviction dans tous les esprits. Ce qui s'est passé à l'égard de ces contrats, doit vous convaincre que l'opinion de votre commission a été (l'on peut l'affirmer) l'opinion uniforme de tous ceux qui ont approfondi la matière.

Tous les auteurs, Lestrat, d'Argentré, Gevin, Perchambeau, Devolant, conviennent unanimement « que le do-» maine congéable n'est ni fief ni censive, qu'il ne transfère aucune propriété au preneur, & qu'il n'est qu'un » simple louage. »

Un seul, Duparc-Poulain, a dit *très-hétéroclitement*, « que c'étoit un fief anomal, bâtard, hétéroclite ; » encore a-t-il été obligé de convenir, en se résumant, page 114, « que ce n'étoit qu'un bail pour un temps *indéfini*, avec la » faculté de congédier ; qu'il ne constituoit ni féodalité » ni foi. »

Concevez-vous un bail *indéfini* avec la faculté de congédier? Mais son langage est d'autant plus absurde, & son erreur d'autant plus palpable, qu'il est reconnu & constaté que tous les baux sont à terme fixe, & presque tous de neuf ans : ils n'étoient donc pas *à terme indéfini.* Il est aisé

de voir que cet auteur a confondu la reconduction tacite ou expresse, fréquemment répétée, avec un temps indéfini ; ce qui est cependant bien différent, sans quoi il faudroit craindre de continuer les mêmes cultivateurs à quelque titre que ce fût.

Les choses étoient dans cet état, lorsque l'Assemblée constituante maintint les baux *à convenant ou domaines* congeables en les purgeant de tout ce qui pouvoit respirer la féodalité ; & cela, d'après le rapport de plusieurs comités, & d'après la plus profonde discussion.

L'Assemblée législative qui succéda, entraînée par le tourbillon révolutionnaire, céda, sans examen, à des impulsions dont elle méconnut la source, & révoqua ce qui avoit été fait par l'Assemblée constituante.

Je passerai légèrement sur la tournure bizarre de son décret de 1792, où l'on déclare *que les domaniers demeurent propriétaires incommutables du fonds*, ce qui supposoit qu'ils l'étoient ; supposition fausse, absurde, & totalement disparate avec les préliminaires de ce même décret : mais cette tournure devenoit nécessaire pour ne pas dire que l'on dépouilloit le propriétaire pour enrichir le fermier.

Il est des vérités si frappantes, si lumineuses, qu'elles surnagent tôt ou tard, & triomphent de tous les efforts de l'astuce, de l'envie, de la calomnie, de la cupidité : celle-ci est du nombre. Cette affaire soumise de nouveau à l'examen du Conseil des Cinq-Cents, il n'a pas hésité de supprimer le décret de l'Assemblée législative, & de faire revivre celui rendu par l'Assemblée constituante.

Malgré le second décret favorable aux domaniers, nombre de fermiers ont dédaigné d'en profiter : tant il vrai que les principes naturels de justice, gravés dans tous les cœurs, ne s'effacent jamais entièrement.

D'après ces détails, ne serez-vous pas étonnés que l'on propose au Conseil des Anciens d'étouffer la lumière, de fouler aux pieds la justice & l'équité, de repousser l'évi-

dence pour satisfaire aux plaintes indiscrètes & déplacées de quelques domaniers, qui mépriseroient les législateurs assez aveugles ou assez lâches pour céder à leurs clameurs injustes & importunes ?

Par ces raisons, je vote pour l'approbation de la résolution.

A PARIS, DE L'IMPRIMERIE NATIONALE.
Brumaire an 6.